

05.11.2024
Sagsnr. 74885/RAA
ID 415

Susanne Ingemann
Advokat
+45 5179 4737
sin@mazanti.dk

STÆVNING

Som advokat for	Modern American Recycling Services, Europe A/S Sandholm 55H 9900 Frederikshavn CVR nr. 39610922
indstævner jeg herved	som sagsøgte 1 Frederikshavn Kommune CVR nr. 29189498 Rådhus Allé 100 9900 Frederikshavn og som sagsøgte 2 FH Ejendom A/S CVR nr. 31163137 Oliepieren 7, 9900 Frederikshavn begge v/ advokat Per Bjerg Christensen

til som sagsøgt at give møde ved Retten i Hjørring, hvorunder der nedlægges påstande som angivet nedenfor:

1. PÅSTAND 1

- 1.1 Frederikshavn Kommune tilpligtes at anerkende, at der er indgået bindende aftale om overdragelse af ejendommen matr.nr. 507bq, Frederikshavn Bygrunde, fra Frederikshavn Havn til Modern American Recycling Services, Europe A/S og tilpligtes at give endeligt anmærkningsfrit skøde på de vilkår, der fremgår af det tinglyste skøde jf. bilag 1, men uden frist til matrikulær berigtigelse.

2. PÅSTAND 2

- 2.1 Frederikshavn Kommune tilpligtes at anerkende, at der er indgået bindende aftale om overdragelse af ejendommen delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, fra Frederikshavn Havn til Modern American Recycling Services, Europe A/S og tilpligtes at give endeligt anmærkningsfrit skøde på de vilkår, der fremgår af det tinglyste skøde jf. bilag 2, men uden frist til matrikulær berigtigelse.

3. PÅSTAND 3

- 3.1 FH Ejendom A/S tilpligtes at anerkende, at der er indgået bindende aftale om overdragelse af ejendommen matr.nr. 507dy, Frederikshavn Bygrunde, fra FH Ejendom A/S til Modern American Recycling Services, Europe A/S og tilpligtes at give endeligt anmærkningsfrit skøde på de vilkår, der fremgår af det tinglyste skøde jf. bilag 3, men uden frist til matrikulær berigtigelse.

4. PÅSTAND 4

- 4.1 Frederikshavn Kommune/FH Ejendom A/S tilpligtes at anerkende, at Frederikshavn Kommune/FH Ejendom A/S først kan kræve frigivelse af den deponerede købesum, kr. 9.000.000, når der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde på matr.nr. 507bq, delnr. 2 af matr.nr. 507ch og matr.nr. 507dy, Frederikshavn Bygrunde.

5. SAGSFREMSTILLING

5.1 Indledning

- 5.1.1 Denne sag vedrører spørgsmålet, om der mellem parterne er indgået bindende aftaler om overdragelse af 3 ejendomme mellem på den ene side sagsøger, Modern American Recycling Services, Europe A/S (idet følgende benævnt MARS) og på den anden side sagsøgte 1, Frederikshavn Havn, nu Frederikshavn Kommune, og sagsøgte 2, FH Ejendom A/S.

5.2 Sagens parter

5.2.1 **Modern American Recycling Services, Europe A/S** (i det følgende benævnt MARS) leverer kvalitetstjenester til nedrivning og genbrug indenfor genbrugs- og dekommissioneringsindustrien. MARS modtager, demonterer og genanvender skibe, fartøjer og udtjente offshore-konstruktioner på en miljørigtig måde. MARS har på Frederikshavn Havn etableret et specialdesignet recycling-værft, som i dag beskæftiger omkring 200 medarbejdere.

5.2.1.1 MARS' moderselskab, Modern American Recycling Services Inc. (MARS Inc) blev etableret i 1971 og er i dag blandt verdens største virksomheder indenfor bæredygtig ophugning af boreplatforme og andre offshore-installationer. I maj 2017 blev der mellem Frederikshavn Havn og MARS Inc indgået lejeaftale om leje af et areal på 300.000 m² på Frederikshavn Havn. Den 9. marts 2018 modtog MARS miljøgodkendelse fra Frederikshavn Kommune. Den 31. maj 2018 blev MARS stiftet som et dansk selskab. Den 23. august 2018 blev MARS af Frederikshavn Kommune godkendt til optagelse på EUs liste over godkendte skibsophugningsanlæg.

5.2.1.2 Selskabets administrerende direktør, Kim Thygesen, har forestået dialogen med Frederikshavn Havn om de i sagen omhandlede ejendomsoverdragelser, og da MARS ikke var repræsenteret ved advokat i forbindelse med ejendomshandlerne, har Kim Thygesen også korresponderet direkte med advokat Karsten Madsen, HjulmandKaptain, som var advokat for Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S.

5.2.2 **Frederikshavn Havn** har siden 2014 været en kommunal selvstyrehavn med selvstændig bestyrelse og direktion og med eget CVR.nr. 35431926. Fra den 15. maj 2024 skiftede havnen status og overgik til Frederikshavn Kommune, således at der i dag er tale om en kommunalt drevet havn, hvor havnens direktør er kommunaldirektøren og Økonomiudvalget i Frederikshavn Kommune er havnens bestyrelse. Denne retssag er derfor anlagt mod **Frederikshavn Kommune** og ikke Frederikshavn Havn, som ikke længere er en selvstændig juridisk person.

5.2.2.1 Den daværende tegningsregel for den kommunale selvstyrehavn indebar, at Frederikshavn Havn indtil overgangen til kommunal havn kunne tegnes af den administrerende direktør i forening med bestyrelsens formand. Bo Uggerhøj var bestyrelsesformand for selvstyrehavnen i perioden fra den 30. april 2014 til den 20. september 2023, mens Mikkel Seedorff Sørensen var administrerende direktør i perioden fra den 1. juni 2011 til den 20. februar 2024.

5.2.3 **FH Ejendom A/S** var et 100 % ejet datterselskab af Frederikshavn Havn, som nu er ejet af Frederikshavn Kommune. Ifølge selskabets tegningsregel kan selskabet tegnes af den administrerende direktør i forening med bestyrelsens formand. Bo Uggerhøj var bestyrelsesformand for selskabet i perioden fra den 30. april 2014 til den 20. september 2023, mens Mikkel Seedorff Sørensen var administrerende direktør i perioden fra den 1. juni 2011 til den 20. februar 2024.

5.3 **Der er tvist om følgende ejendomsoverdragelser:**

5.3.1 Overdragelsen af matr.nr. 507bq, Frederikshavn Bygrunde, fra Frederikshavn Havn til MARS. Der er tinglyst skøde på denne overdragelse den 21. december 2022, og skødet er lyst med frist på matrikulær berigtigelse, som det fremgår af **bilag 1**. Som det fremgår af skødet, udgør matr.nr. 507bq en ejendom på 10.005 m², og dato for købsaftalen er den 20. september 2021. Købesummen udgør ifølge skødet kr. 1.963.400, hvoraf kr. 545.000 vedrører jorden og kr. 1.418.000 vedrører bygninger. MARS har fysisk rådet over ejendommen siden overtagelsesdagen den 1. december 2021.

5.3.2 Endvidere er der tvist om overdragelsen af delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, fra Frederikshavn Havn til MARS. Der er tinglyst skøde på denne overdragelse den 21. december 2022, og skødet er lyst med frist på matrikulær berigtigelse, som det fremgår af **bilag 2**. Som det fremgår af skødet, udgør delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, en ejendom på 13.445 m², og dato for købsaftalen er den 20. september 2021. Købesummen udgør ifølge skødet kr. 726.200. MARS har fysisk rådet over ejendommen siden overtagelsesdagen den 1. december 2021.

5.3.3 Endelig omfatter tvisten overdragelsen af matr.nr. 507dy, Frederikshavn Bygrunde, fra FH Ejendom A/S til MARS. Der er tinglyst skøde på denne overdragelse den 22. december 2022, og skødet er lyst med frist på matrikulær berigtigelse, som det fremgår af **bilag 3**. Som det fremgår af skødet, udgør matr.nr. 507dy en ejendom på 1.245 m², og dato for købsaftalen er den 20. september 2021. Købesummen udgør ifølge skødet kr. 500.000. MARS har fysisk rådet over ejendommen siden overtagelsesdagen den 1. december 2021.

5.4 **Indgåede købsaftaler og øvrige skøder**

5.4.1 Ud over de ovenfor nævnte 3 skøder, der er tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse, er der den 19. december 2022 tinglyst endeligt skøde på ejendommen matr.nr. 507eæ, Frederikshavn Bygrunde, beliggende Sandholm 55H, 9900 Frederikshavn jf. **bilag 4**. Af dette skøde fremgår, at Frederikshavn Havn har overdraget matr.nr. 507eæ til MARS til en købesum på kr. 5.810.400. Der er ikke tvist om gyldigheden af denne overdragelse, men der er uenighed om, hvorvidt Frederikshavn Havn/Frederikshavn Kommune har krav på frigivelse af købesummen som følge af, at der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde for denne ejendom. Der henvises til pkt. 5.5.2. nedenfor.

5.4.2 Den primære årsag til uenigheden mellem parterne er, at der i 2019 og 2021 blev underskrevet 2 købsaftaler, hvis indhold ikke stemmer overens med de 4 tinglyste skøder:

5.4.3 Som sagens **bilag 5** fremlægges købsaftale benævnt "CONDITIONAL CONTRACT OF SALE". Bilag 5 indeholder købsaftalen, som den oprindeligt blev fremsendt til MARS den 13. september

2019 uden underskrifter, og købsaftalen i den form den blev underskrevet i 2019 bl.a. med håndskrevet finansieringsforbehold. Endvidere indeholder bilag 5 en mail af den 16. marts 2020, hvoraf det fremgår, at Frederikshavn Havn ønskede en ændring af overtagelsesdagen og samme underskrevne købsaftale med ny håndskrevet underskriftsdato den 20. september 2021, hvoraf det fremgår, at det håndskrevne finansieringsforbehold er overstreget og overtagelsesdatoen ændret med håndskrift til den 1. december 2021. Ifølge købsaftalen solgte Frederikshavn Havn ejendommen delnr. 7 af matr.nr. 507ch til MARS for kr. 9.000.000. Delnr. 7 af matr.nr. 507ch, blev efterfølgende udstykket til matr.nr. 507eæ, beliggende Sandholm 55H, og skødet vedrørende denne ejendom fremgår af bilag 4. Som nævnt i pkt. 5.4.1. blev købesummen i skødet ændret til kr. 5.810.400.

5.4.4 Den anden underskrevne købsaftale fremlægges som sagens **bilag 6**, og er en købsaftale benævnt "Agreement". Bilag 6 indeholder email af den 17. september 2019, hvor Mikkel Seedorff Sørensen fremsendte den ikke underskrevne købsaftale til Kim Thygesen. Endvidere indeholder bilag 6 den underskrevne købsaftale dateret den 17. september 2019. Heraf fremgår, at det var aftalt, at MARS skulle have overdraget 3 bygninger placeret på matr.nr. 507dy og matr.nr. 507bq samt et areal af matr.nr. 507ch på 13.326m². Det fremgår, at overdragelsen er en del af det eksisterende lejeforhold mellem Frederikshavn Havn og MARS, hvorfor købesummen skulle udgøre 0 kr. Arealet på 13.326m² blev efterfølgende til delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, og blev tilskødet MARS jf. bilag 2. Som det fremgår, er arealet på dette tidspunkt (ifølge skødet) opmålt til 13.445 m² i stedet for 13.326m².

5.4.5 Der er mellem parterne enighed om, at der ikke er overensstemmelse mellem de 2 underskrevne købsaftaler fra 2019 og 2021 og de tinglyste skøder fra den 21. og 22. december 2022, og at der ikke foreligger opdaterede underskrevne købsaftaler, som svarer til de tinglyste skøder jf. bilag 1-3.

5.5 **Forskellen mellem de 2 underskrevne købsaftaler og de 4 tinglyste skøder**

5.5.1 Forskellen på indholdet af de underskrevne købsaftaler og skøderne kan illustreres som følger:

Underskrevne købsaftaler

Frederikshavn Havn overdrager delnr. 7 af matr.nr. 507ch (=matr.nr. 507eæ) til MARS for kr. 9 mio., jf. bilag 5

Tinglyste skøder

Frederikshavn Havn overdrager matr.nr. 507eæ til MARS for kr. 5.810.400, jf. bilag 4 (endeligt tinglyst)

Frederikshavn Havn overdrager 2 bygninger på matr.nr. 507dy til MARS. Overdrages som del af eksisterende lejeforhold for kr. 0 jf. bilag 6	FH Ejendom A/S overdrager matr.nr. 507dy inkl 2 bygninger (1.245 m ²) til MARS for kr. 500.000, jf. bilag 3 (tinglyst med frist)
Frederikshavn Havn overdrager 1 bygning på matr.nr. 507bq til MARS Overdrages som del af eksisterende lejeforhold for kr. 0 jf. bilag 6.	Frederikshavn Havn overdrager matr.nr. 507bq inkl 1 bygning (10.005m ²) til MARS for kr. 1.963.400, jf. bilag 1 (tinglyst med frist)
Frederikshavn Havn overdrager "Area Sandholm 55", (13.326 m ²) til MARS. Overdrages som del af eksisterende lejeforhold for kr. 0 jf. bilag 6.	Frederikshavn Havn overdrager del nr. 2 af matr.nr. 507ch (13.445m ²) til MARS for kr. 726.200, jf. bilag 2 (tinglyst med frist)

**Samlet
købesum**

9 mio. kr.

9 mio. kr.

- 5.5.2 Frederikshavn Havn har ikke bestridt gyldigheden af overdragelsen af matr.nr. 507eæ, Frederikshavn Bygrunde, beliggende Sandholm 55H, 9900 Frederikshavn, men har henholdt sig til den oprindelige købsaftale af den 20. september 2021, jf. bilag 5, hvorefter købesummen udgjorde kr. 9.000.000. Frederikshavn Havn har således krævet frigivelse af den deponerede købesum kr. 9.000.000 med henvisning til at skødet for matr.nr. 507eæ har været tinglyst anmærkningsfrit siden den 19. december 2022, som det fremgår af bilag 4. MARS har nægtet frigivelsen af de kr. 9.000.000 under henvisning til, at de 4 ejendomsoverdragelser udgør en samlet handel, og at det var aftalt/forudsat, at der først skulle ske frigivelse, når MARS havde opnået anmærkningsfrit skøde på alle 4 ejendomme.

5.6 Uenigheden mellem parterne

- 5.7 Korrespondancen mellem parternes advokater fremlægges som bilag 7-13. Som **bilag 7** fremlægges skrivelse af den 8. marts 2024, som **bilag 8** fremlægges email af den 4. august 2024, som **bilag 9** fremlægges skrivelse af 12. august 2024, som **bilag 10** fremlægges skrivelse af den 21. august 2024, som **bilag 11** fremlægges skrivelse af 3. september 2024, som **bilag 12** fremlægges skrivelse af 10. oktober 2024 og som **bilag 13** fremlægges email af den 17. oktober 2024.

- 5.7.1 Som det fremgår af korrespondancen, er det MARS' opfattelse, at der mellem parterne er indgået aftale om at ændre indholdet af de 2 underskrevne købsaftaler. Disse ændringer af de 2 købsaftaler blev aftalt på initiativ af Frederikshavn Havn og efter rådgivning af advokat Karsten Madsen, som var advokat for Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S. Efterfølgende tinglyste advokat Karsten Madsen de 4 skøder i overensstemmelse med de ændringer, som

- Frederikshavn Havn/FH ejendom A/S selv havde ønsket. Aftalerne ifølge de underskrevne købsaftaler blev blandt andet ændret, som følge af at det ikke var muligt at tinglyse skøde på overdragelse af de 3 bygninger, idet der ikke var tale om bygning på "fremmed grund", jf. tinglysningslovens § 19. Det var således ikke muligt at tinglyse indholdet af købsaftalen underskrevet den 17. september 2019, jf. bilag 6, da bygningerne var ejet af grundejeren, henholdsvis Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S. Endvidere blev købsaftalerne ændret, fordi det var FH Ejendom A/S, der var adkomsthaver til ejendommen matr.nr. 507dy (Sandholm 59), og ikke Frederikshavn Havn, som antaget ved købsaftalens underskrift.
- 5.7.2 Aftalerne om ændringerne til de 2 underskrevne købsaftaler vil blive dokumenteret nedenfor i afsnit 5.8. De aftalte ændringer vedrørende ejendomsoverdragelserne dannede som nævnt grundlag for de tinglyste skøder, og MARS er således af den opfattelse, at de tinglyste skøder jf. bilag 1-3 er udtryk for de ændringer, der blev indgået aftale om.
- 5.7.3 Tvisten i sagen går på, om der mellem parterne er indgået aftale i overensstemmelse med de tinglyste skøder jf. bilag 1-3, og om Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S derfor er forpligtet til at medvirke til, at MARS gives endeligt skøde på de købte ejendomme.
- 5.7.4 Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S har bestridt, at der er indgået aftale om overdragelse af de 3 ejendomme i overensstemmelse med de tinglyste skøder, idet Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S har henholdt sig til, at der ikke foreligger opdaterede underskrevne købsaftaler, som stemmer med de tinglyste skøder, jf. bilag 1-3.
- 5.7.5 Derudover har Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S gjort indsigelse om, at aftalerne ikke er bindende for Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S som følge af, at Mikkel Seedorff Sørensen ikke var berettiget til at overdrage Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S' ejendomme. Endelig har Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S gjort indsigelse om, at aftalerne er ugyldige efter aftalelovens regler.
- 5.7.6 MARS gør heroverfor gældende, at der kan føres bevis for aftalen om ændringerne af de underskrevne købsaftaler, og bevis for at ændringerne er ønsket af Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S. Endvidere gøres det gældende, at det ikke er en gyldighedsbetingelse, at der foreligger underskrevne købsaftaler, når aftalerne om de 3 ejendomsoverdragelser kan bevises på anden vis. Der henvises bl.a. til, at de tegningsberettigede i hhv. FH Ejendom A/S og Frederikshavn Havn har signeret de 3 skøder, alternativt signeret en tinglysningsfuldmagt, hvorved de har givet deres advokat, Karsten Madsen fra HjulmandKaptain, fuldmagt til at signere skøderne forud for anmeldelsen til tinglysning den 21. og 22. december 2022. Det gøres derfor af MARS gældende, at Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S er bundet af de indgåede aftaler, da de tegningsberettigede både havde fornøden stillingsfuldmagt og fuldmagt i henhold til tegningsreglen. Endelig gøres det gældende, at det under alle omstændigheder ikke var kendeligt for MARS, såfremt de tegningsberettigede handlede udenfor deres beføjelser.

5.7.7 Det fremgår i øvrigt af korrespondancen, at Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S i marts 2024, jf. bilag 7 krævede bevis for, at der var indgået overdragelsesaftaler i overensstemmelse med de 3 tinglyste skøder jf. bilag 1, 2 og 3. Da MARS havde dokumenteret de indgåede aftaler om ændringer i de oprindelige underskrevne købsaftaler og havde påpeget, at skøderne var signeret af de tegningsberettigede i Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S, herunder bestyrelsesformanden, hævdede Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S den 3. september 2024, jf. bilag 11, at tinglysningen blot var en sikringsakt, og at aftalernes gyldighed skulle afgøres af de aftaleretlige regler. Senest har Frederikshavn Kommune/FH Ejendom A/S i oktober 2024, jf. bilag 13, hævdet, at aftalerne er ugyldige, fordi det hævdes, at der i de 3 ejendomshandler var et væsentligt misforhold mellem de ydelser, der skulle erlægges. Spørgsmålet om fuldmagt og mellemmandsretten behandles i afsnit 5.11 og 5.12, mens spørgsmålet om ugyldighed behandles i afsnit 5.13.

5.8 Aftaler om ændringer i de 2 underskrevne købsaftaler

5.8.1 I december 2021 korresponderede den administrerende direktør for Frederikshavn Havn, Mikkel Seedorff Sørensen, med den administrerende direktør for MARS, Kim Thygesen, om gennemførelsen af de aftalte ejendomsoverdragelser. Som **bilag 14** fremlægges mailtråd af den 30. december 2021, hvoraf det fremgår, at parterne har aftalt, at de 3 bygninger, som MARS skulle have overdraget i henhold til købsaftalen af den 17. september 2019, benævnt "Agreement" jf. bilag 6, skal inddrages i ejendomshandlen vedrørende Sandholm 55H, dvs. i købsaftalen dateret den 20. september 2021, benævnt "CONDITIONAL CONTRACT OF SALE", jf. bilag 5. Det fremgår videre af mailen fra Kim Thygesen, at han overfor Mikkel Seedorff Sørensen præciserer, at det ikke kun er de 3 bygninger, men også arealet ved Sandholm 55, der skal inddrages i ejendomshandlen, da købsaftalen af den 17. september 2019 ("Agreement") jo også omfattede et areal ved Sandholm 55. Kim Thygesen vedhæftede samtidig aftalen fra den 17. september 2019, ("Agreement"), for at minde Mikkel Seedorff Sørensen om, at denne aftale ud over de 3 bygninger også omfattede et areal på 13.326m². Det er dette areal, der efterfølgende bliver til delnr. 2 af matr.nr. 507ch på 13.445m², jf. bilag 2.

5.8.2 Videre fremgår det af en mailtråd mellem Mikkel Seedorff Sørensen og Trine Christiansen fra Nordea fra den 2. februar 2022, at Trine Christiansen anfører, at hun har forstået, at den oprindelige købsaftale skulle ændres, idet der skulle flere ejendomme/matrikler med i købsaftalen. Mailtråden fremlægges som **bilag 15**. Samme dag rykker Kim Thygesen Frederikshavn Havn for en opdateret købsaftale, så købsaftalen omfatter de 3 bygninger og arealet ved Sandholm 55H jf. **bilag 16**.

5.8.3 Den 3. marts 2022 var der aftalt møde i Nordea, som var bank for både MARS og Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S. Formålet med mødet var en drøftelse af de 4 ejendomsoverdragelser, som endnu ikke var blevet tinglyst. Som det fremgår af **bilag 17**, fremsendte advokat Karsten

Madsen den 3. marts 2022 tidligt om morgenen kl. 6.30 en mail til Kim Nielsen og Susanne Christiansen, som arbejdede som henholdsvis COO og CFO for Frederikshavn Havn. Af mailen fremgår:

"Vi drøftede de forskellige modeller og opnåede enighed om, at modellen beskrevet i vedlagte notat må være den mest enkelte.

Tinglysningsmæssigt kan vi godt nedskrive købesummen på kr. 9.000.000 til det tal, vi nu bliver enige om.

*Er I nået til enighed i forhold til nedskrivningen og dermed fordeling af købesummen ?
.."*

Advokat Karsten Madsen og Kim Nielsen vil blive indkaldt til at afgive forklaring om, hvilke forskellige "modeller" Frederikshavn Havn og Karsten Madsen havde drøftet forud for den 3. marts 2022, som mulige løsninger på problemet med, at aftalen om overdragelse af de 3 bygninger var i strid med enhedsprincippet i tinglysningslovens § 10.

- 5.8.4 Mailen var vedhæftet et bilag benævnt "INTERNT FORTROLIGT NOTAT", som skulle være et "talepapir", som Kim Nielsen skulle bruge til mødet med Kim Thygesen hos Nordea samme dag, hvor Kim Nielsen skulle argumentere for de ændringer, som Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S ønskede, at der skulle indgås aftale om. Af "talepapiret" fremgår, at Frederikshavn Havn har undersøgt, hvordan havnen kunne leve op til de aftaler, der var indgået med MARS, og hvordan man rent praktisk kunne komme i mål med sagen. Endvidere fremgår, at Frederikshavn Havn gerne ser "en mindre justering af de indgåede aftaler", og at de ønskede ændringer går ud på:

1. at købesummen for Sandholm 55H, matr.nr. 507eæ, skulle ændres til kr. 8.500.000
2. at MARS af FH Ejendom A/S skulle have overdraget matr.nr. 507dy (Sandholm 59) og matr.nr. 507bq (Sandholm 61) for kr. 100.000
3. at MARS skulle købe arealet ved Sandholm 55 (delnr. 2 af 507ch, 13.445m²) for kr. 400.000 af Frederikshavn Havn.

- 5.8.5 Videre fremgår det af "talepapiret", at resultatet af ændringerne "prismæssigt og overdragelsesmæssigt er det samme for MARS" og "Dermed opnår vi det resultat, at MARS køber af de korrekte juridiske personer, uden at dette kommer til at betyde noget for resultatet."
- Endelig fremgår det af "talepapiret", at der handles på de samme vilkår, som anført i aftalen med Sandholm 55. Dvs. købsaftalen benævnt "CONDITIONAL CONTRACT OF SALE", dateret den 20. september 2021, jf. bilag 5, skulle danne grundlag også for de øvrige ejendomsoverdragelser. Dette indebar den fordel for Frederikshavn Havn, at Frederikshavn Havn også fik forkøbsret til matr.nr. 507bq, matr.nr. 507dy og til delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn

Bygrunde, uanset det ikke fremgik af den oprindelige købsaftale fra den 17. september 2019 jf. bilag 6.

- 5.8.6 Det må formodes, at advokat Karsten Madsen på dette tidspunkt havde meddelt Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S, at MARS ikke kunne få skøde kun på bygningerne, fordi det ikke var bygninger på "fremmed grund", og at det er dette, der henvises til med bemærkningerne om, hvordan "vi rent praktisk kan komme i mål med denne sag", således at Frederikshavn Havn lever op til de aftaler, der er indgået i forhold til MARS", jf. bilag 17. Det viser, at Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S efter rådgivning fra advokat Karsten Madsen valgte at løse problemet med bygningerne ved at tilbyde MARS, at MARS i stedet for at få skøde på de 3 bygninger placeret på matr.nr. 507dy og matr.nr. 507bq, ville få skøde på de 2 matrikler (507dy og 507bq) som bygningerne var placeret på, dvs. både grund og bygninger.
- 5.8.7 Som det videre fremgår af bilag 17, besvarede Kim Nielsen mailen samme morgen og påpegede, at Sandholm 61 var ejet af Frederikshavn Havn, og ikke FH Ejendom A/S, som Karsten Madsen havde anført. (Det var retteligt FH Ejendom A/S, der ejede matr.nr. 507dy (Sandholm 59), og Frederikshavn Havn der ejede matr.nr. 507bq (Sandholm 61)).
- 5.8.8 Der henvises endvidere til mailen af den 3. marts 2022 fra Trine Christiansen i Nordea til Kim Thygesen, jf. **bilag 18**. Af denne mail fremgår, at Mikkel Seedorff Sørensen, Kim Nielsen, Kim Thygesen og Trine Christiansen deltog i mødet den 3. marts 2022, og det fremgår, hvad der blev aftalt på mødet:

"...Sandholm 55H, 9900 Frederikshavn skal overdrages til MARS sammen med Sandholm 59 og Sandholm 61 for i alt 9 mDKK. Da Sandholm 59 og Sandholm 61 er ejet af FH ejendom bliver der lavet to købsaftaler

- *Frederikshavn Havn sælger Sandholm 55H for mDKK 8,5 mDKK – der laves et tillæg til allerede underskrevet købekontrakt, der ændrer købesummen fra 9 mDKK til 8,5 mDKK. Karsten Madsen, Hjulmand og Kaptain er i gang med at lave et tillæg til købekontrakten.*
- *FH Ejendom A/S sælger Sandholm 59 og Sandholm 61 for mDKK 0,5 mDKK.*

Tinglysningen af skødet på Sandholm 55H afventer Geodatastyrelsens godkendelse, som er i proces.

Sandholm 59 (matr. 507dy Frederikshavn Bygrunde) og Sandholm 61 (matr. nr. 507bq). Der skal laves købsaftale – det er Karsten Madsen, Hjulmand og Kaptain, i gang med."

- 5.8.9 Mikkel Seedorff Sørensen forklarede på dette møde, at årsagen til at MARS ville få skøde på hele matr.nr. 507dy og 507bq (og ikke kun de 3 bygninger på de 2 matrikler) var, at advokat Karsten Madsen havde meddelt, at det ikke var muligt at tinglyse skøde kun på bygningerne.

- 5.8.10 Mødereferatet viser, at parterne på mødet gik ud fra, at FH Ejendom A/S ejede matr.nr. 507bq, Sandholm 61, således som Karsten Madsen fejlagtigt havde anført i "talepapiret" til brug for mødet. (FH Ejendom A/S ejede kun matr.nr. 507dy, Sandholm 59). Det fremgår også, at Trine Christiansen først efter mødet blev klar over, at der var betydelige pantehæftelser i matr.nr. 507dy og matr.nr. 507bq. Referatet er desuagtet sammen med "talepapiret" og den forudgående korrespondance mellem Kim Thygesen og Mikkel Seedorff Sørensen, jf. bilag 14-16, dokumentation for, at der mellem parterne blev indgået aftale om, at MARS skulle erhverve matr.nr. 507dy og matr.nr. 507 bq, matr.nr. 507eæ og delnr 2 af matr.nr 507ch, Frederikshavn Bygrunde, for samlet kr. 9.000.000.
- 5.8.11 Endvidere henvises til det af HjulmandKaptain udarbejdede udkast til købsaftale dateret den 17. marts 2022 vedrørende FH Ejendom A/S' salg af matr.nr. 507dy, (Sandholm 59) til MARS for kr. 500.000, jf. **bilag 19**. Dette viser, at Karsten Madsen nu havde fået styr på adkomstforholdene, og at købesummen til FH Ejendom A/S fortsat skulle være kr. 500.000, selvom FH Ejendom A/S kun skulle overdrage matr.nr. 507dy. Kim Thygesen fra MARS erindrer ikke at have set dette aftaleudkast. Advokat Karsten Madsen vil blive indkaldt som vidne til at afgive forklaring om, hvorfor aftaleudkastet ikke blev fremsendt til MARS til underskrift inden han tinglyste de 4 skøder i december 2022. Det er MARS' opfattelse, at der var enighed om ændringerne til de underskrevne købsaftaler, herunder enighed om, at vilkårene i købsaftalen, "CONDITIONAL CONTRACT OF SALE", skulle være gældende for overdragelsen af matr.nr. 507dy, matr.nr. 507bq og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, og at Karsten Madsen derfor havde meddelt, at der ikke var behov for underskrift af yderligere aftaler inden tinglysningen.
- 5.8.12 Derudover henvises til mail af 21. marts 2022 fra Karsten Madsen til Susanne Christiansen hos Frederikshavn Havn, hvor Karsten Madsen fremsender udkastet til købsaftale vedrørende matr.nr. 507dy, og hvor han beder Frederikshavn Havn vende tilbage med fordelingen af købesummerne, jf. **bilag 20**. Samme dag vender Susanne Christiansen tilbage til Karsten Madsen med oplysning om, hvordan Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S vil have den samlede købesum på kr. 9.000.000 fordelt på de 4 ejendomme. Susanne Christiansen er enig i, at købesummen for matr.nr. 507dy skal være kr. 500.000 til FH Ejendom A/S, og hun er enig i, at Frederikshavn Havn skal have kr. 8.500.000 for de øvrige 3 ejendomme. Susanne Christiansen oplyser bl.a., at købesummen for arealet ved Sandholm 55 (delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde) skal være kr. 726.200, hvilket er den købesum, der fremgår af skødet jf. bilag 2. Derudover fremgår det af mailen, at MARS havde deponeret købesummen på kr. 9.000.000 den 31. december 2021. Mailen fra Susanne Christiansen dokumenterer klart, at Frederikshavn Havn var enig i aftalen om, at Frederikshavn Havn skulle overdrage matr.nr. 507eæ, matr.nr. 507bq og delnr. 2 af matr.nr. 507ch for samlet kr. 8.500.000, og at FH Ejendom A/S skulle overdrage matr.nr. 507dy for kr. 500.000.

- 5.8.13 Endelig henvises til det matrikulære materiale, som LE34 har udarbejdet den 19. april 2022 til brug for tinglysningen jf. **bilag 21**. Landinspektør Karina Egebak fra LE34 kan bevidne, at LE34 handlede efter instrukser direkte fra Frederikshavn Havn, hvilket viser, at Frederikshavn Havn selv tog skridt til at gennemføre overdragelserne af matr.nr. 507dy og matr.nr. 507bq i stedet for kun de 3 bygninger, der var placeret på de 2 matrikler. Såfremt Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S ikke følte sig bundet af de indgåede aftaler, ville Frederikshavn Havn næppe instruere LE34 om at udføre det landinspektørarbejde, som var nødvendigt for at gennemføre tinglysningen af de indgåede aftaler. Af tinglysningsridset fra den 19. april 2022 fremgår det med rød, gul og blå farve, hvilke arealer, der skulle omfattes af de 3 skøder, som denne tvist vedrører.
- 5.8.14 Det ovenfor anførte kan opsummeres således, at der er dokumentation for, at der mellem parterne i marts 2022 var enighed om, at den oprindelige købsaftale vedrørende Sandholm 55, "CONDITIONAL CONTRACT OF SALE", også skulle omfatte overdragelsen af matr.nr. 507bq (Sandholm 61, 10.005m²) og delnr. 2 af matr.nr. 507ch (arealet ved Sandholm 55 på 13.445m²). Ligeledes er der dokumentation for, at der blev indgået aftale om, at FH Ejendom A/S skulle overdrage matr.nr. 507dy (Sandholm 59, 1.245m²) til MARS for kr. 500.000 på samme vilkår. Det er endvidere dokumenteret, at denne ændring af de oprindelige 2 underskrevne købsaftaler skete efter ønske fra Frederikshavn Havn. Da det netop er disse ændrede aftaler, som Karsten Madsen efterfølgende tinglyste, og som parterne signerede (enten direkte eller gennem tinglysningsfuldmagter), kan der ikke herske tvivl om, at FH/FH Ejendom A/S er bundet af aftalerne, da det ikke er en gyldighedsbetingelse, at der foreligger opdaterede underskrevne købsaftaler.
- 5.9 **Forløbet fra marts 2022 og frem til marts 2024**
- 5.9.1 I april 2022 havde LE34 modtaget alle nødvendige godkendelser i relation til udstykningssagen fra Frederikshavn Kommune. Frederikshavn Kommune **opfordres (1)** til at fremlægge de kommunale godkendelser af den matrikulære sag. LE34 kunne imidlertid ikke sende sagen til Geodatastyrelsen, da Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S ikke havde relaxeret pantet fra de 3 ejendomme. Dette kan bevidnes af Karina Egebak fra LE34.
- 5.9.2 Den 29. august 2022 fremsendte HjulmandKaptain nye tinglysningsfuldmagter til MARS til underskrift til brug for tinglysningen af de 4 overdragelser vedrørende matr.nr. 507eæ, matr.nr. 507bq, matr.nr. 507dy og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, jf. **bilag 22**.
- 5.9.3 Den 19. december 2022 meddelte HjulmandKaptain, at advokatfirmaet nu var klar til at tinglyse de 4 skøder, jf. **bilag 23**. Samtidig opkrævede advokatfirmaet halvdelen af tinglysningsafgiften fra MARS, og henviste til at tinglysningsafgiften for de 4 ejendomme skulle deles lige-
ligt i henhold til købsaftalens pkt. 19 ("CONDITIONAL CONTRACT OF SALE").

- 5.9.4 Den 21. december 2022 meddelte HjulmandKaptain til Frederikshavn Havn, at skødet på matr.nr. 507eæ nu var endeligt tinglyst, men at der fortsat manglede relaksation af et ejer-pantebrev på kr. 20.000.000 på matr.nr. 507dy, jf. **bilag 24**.
- 5.9.5 Den 26. januar 2023 meddelte HjulmandKaptain til MARS, at de 3 øvrige skøder var tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse, jf. **bilag 25**. Videre fremgår det af mailtråd fra den 1. maj 2023, jf. **bilag 26**, at advokat Karsten Madsen begynder at være bekymret for de meddelte frister på skøderne, da han kan konstatere, at der på skødet vedrørende FH Ejendom A/S' overdragelse af matr.nr. 507dy, Frederikshavn Bygrunde, fortsat er anmærkning om et ejer-pantebrev på kr. 20.000.000, et realkreditpantebrev på kr. 44.567.000 og et ejerpantebrev på kr. 25.500.000. Faktum var således, at en pantegæld i FH Ejendom A/S's ejendom, matr.nr. 507dy, Frederikshavn Bygrunde, på over kr. 90.000.000 fortsat i maj 2023 var til hinder for at sagen kunne sendes i Geodatastyrelsen, og dermed til hinder for at MARS kunne få tinglyst adkomst på de ejendomme, som MARS fysisk havde overtaget den 1. december 2021. Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S var derfor i væsentlig misligholdelse overfor MARS i hele 2023 og frem, idet MARS ikke var blevet oplyst om, at Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S ikke kunne levere gældsfrie ejendomme, så MARS kunne få tinglyst sin adkomst.
- 5.9.6 Den 23. oktober 2023 fremsendte advokat Karsten Madsen en status til Frederikshavn Havn på handlerne med MARS jf. **bilag 27**. Det fremgår, at der fortsat manglede relaksation af et ejerpantebrev på kr. 25.000.000. Videre fremgår det af mailtråden, at Kim Nielsen fra Frederikshavn Havn svarede, at havnen forventede at kunne relaksere pantebrevet efter byrådsmødet den 29. november 2023. Frederikshavn Kommune **opfordres (2)** til at fremlægge uddrag af referatet fra dette byrådsmøde, idet omfang det omhandler de 3 ejendomshandler.
- 5.9.7 Som det videre fremgår af mailtråd af den 30. november 2023 mellem Kim Thygesen og advokat Karsten Madsen, jf. **bilag 28**, havde tinglysningsretten i november 2023 afvist de fremsendte tinglysningsfuldmagter (som skulle bruges for at Karsten Madsen endnu engang kunne anmode om fristforlængelse på skøderne), og Karsten Madsen anmodede derfor igen om underskrifter på nye fuldmagter. Karsten Madsen skrev:
- "Skal vi derfor gennemføre den handel som havnen og MARS har aftalt, skal vi bruge det materiale som vi efterspørger".*
- 5.9.8 Først i januar 2024 havde FH Ejendom A/S indfriet pantet på matr.nr. 507 dy, og Karina Egebak fra LE34 kan bevidne, at LE34 derfor sendte sagen til Geodatastyrelsen i januar 2024. Videre kan hun bevidne, at BechBruun den 22. marts 2024 gav instruks til LE34 om at trække den matrikulære sag tilbage. Endelig kan Karina Egebak bevidne, at sagen på daværende tidspunkt var nået så langt, at Geodatastyrelsen havde godkendt den matrikulære sag, og man var nået til den såkaldte "tinglysningssløjfe". "Tinglysningssløjfen" er betegnelsen for den digitale og automatiserede proces, der foregår mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten

umiddelbart inden de matrikulære forandringer indføres i tingbogen, og som sker efter at Geodatastyrelsen har konstateret, at der ikke er noget til hinder for de påtænkte matrikulære forandringer.

5.10 Indholdet af de underskrevne skøder

- 5.10.1 Ved bevisvurderingen af om der er indgået endelig aftale om de 3 ejendomsoverdragelser, er det naturligvis også af betydning, at de tegningsberettigede i 2022 har underskrevet skøderne – enten direkte eller via en tinglysningsfuldmagt – inden skøderne blev anmeldt til tinglysning. Følgende aftale fremgår af skøderne for matr.nr. 507bq og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, jf. bilag 1 og 2:

“Parterne har aftalt følgende øvrige vilkår for handelen:

AREALOVERFØRSEL - Handlen vedrører alene matr.nr 507bq Frederikshavn Bygrunde (10.005 m2 heraf vej 0 m2), der skal arealoverføres til købers ejendom matr.nr. 507eæ Frederikshavn Bygrunde.

Skødet begæres lyst med frist til matrikulær berigtigelse, samt noteret på modtagende ejendom.

VILKÅR - Vilkår for handlen er aftalt i købsaftale underskrevet af parterne den 20.09.2021 samt efterfølgende korrespondancer. Parterne opfordres til at opbevare købsaftalen med bilag samt den efterfølgende korrespondance i mindst 10 år, idet dette materiale regulerer forholdet mellem parterne i forbindelse med overdragelsen.

Overdragelsen omfatter flere ejendomme herunder matr.nr. 507eæ Frederikshavn Bygrunde samt delnr. 2 af matr.nr. 507ch Frederikshavn Bygrunde, hvorfor det er nødvendigt at opdele skødet i flere selvstændige skøder. Den i anmeldelsen anførte købesum vedrører flere selvstændige faste ejendomme - BFE-numre ikke kendt på alle.

KØBESUMMENS FORDELING - Parterne er enig om følgende fordeling:

- Matr.nr. matr.nr. 507bq Frederikshavn Bygrunde (er en del af en samlet ejendom med matr. 507df m.fl. Frederikshavn Bygrunde) Jord: DKK 545.400, Bygninger DKK 1.418.000, Købesum i alt DKK 1.963.400.

- Delnr. 2 af matr.nr. 507ch Frederikshavn Bygrunde: Købesum i alt DKK 726.200.

- Matr.nr. 507eæ Frederikshavn Bygrunde: Jord: DKK 211.200, Bygninger: DKK 5.599.200, Købesum i alt DKK 5.810.400.

Samlet købesum 8.500.000.”

- 5.10.2 Skødet for delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, jf. bilag 2, indeholder identiske vilkår, bortset fra teksten:

"Handlen vedrører alene del nr. 2 af matr.nr. 507ch Frederikshavn Bygrunde (13.445 m2 heraf vej 0 m2), der skal arealoverføres til købers ejendom matr.nr. 507eæ Frederikshavn Bygrunde."

- 5.10.3 Af skødet for matr.nr. 507dy, Frederikshavn Bygrunde, jf. bilag 3 fremgår:

"Type af handel: Almindelig fri handel på markedsvilkår."

Areal der overdrages: Handlen vedrører alene matr.nr 507dy Frederikshavn Bygrunde (1.245 m2 heraf vej 0 m2), der skal arealoverføres til købers ejendom matr.nr. 507eæ Frederikshavn Bygrunde. Skødet begæres lyst med frist til matrikulær berigtigelse, samt noteret på modtagende ejendom.

Dato for overtagelse: 01.12.2021

Dato for købsaftale: 20.09.2021

Købesum: Kontant købesum: 500.000 DKK

Købesum i alt: 500.000 DKK

Købesum begrundelse: Handlen vedrører alene matr.nr 507dy Frederikshavn Bygrunde (1.245 m2 heraf vej 0 m2), der skal arealoverføres til købers ejendom matr.nr. 507eæ Frederikshavn Bygrunde. Skødet begæres lyst med frist til matrikulær berigtigelse, samt noteret på modtagende ejendom.

Parterne har aftalt følgende øvrige vilkår for handelen:

AREALOVERFØRSEL - Handlen vedrører alene matr.nr 507dy Frederikshavn Bygrunde (1.245 m2 heraf vej 0 m2), der skal arealoverføres til købers ejendom matr.nr. 507eæ Frederikshavn Bygrunde. Skødet begæres lyst med frist til matrikulær berigtigelse, samt noteret på modtagende ejendom.

VILKÅR - Vilkår for handlen er aftalt i købsaftale underskrevet af parterne den 20.09.2021 samt efterfølgende korrespondancer. Parterne opfordres til at opbevare købsaftalen med bilag samt den efterfølgende korrespondance i mindst 10 år, idet dette materiale regulerer forholdet mellem parterne i forbindelse med overdragelsen."

- 5.10.4 Det fremgår af skødet, jf. bilag 3, at de tegningsberettigede i FH Ejendom A/S har underskrevet skødet direkte, dvs. ikke gennem en tinglysningsfuldmagt. Dermed var de tegningsberettigede i FH Ejendom A/S fuldt ud bekendt med ovennævnte indhold i skødet, og dette indhold har de bekræftet ved deres underskrift af skødet før skødet blev anmeldt til tinglysning. Bo Uggerly og Mikkel Seedorff Sørensen kan bevidne, at de signerede skødet på vegne af FH Ejendom A/S. Udskrift fra CVR-registret for FH Ejendom A/S til dokumentation for tegningsreglen fremlægges som **bilag 29**.

- 5.10.5 For så vidt angår skødet vedrørende matr.nr. 507bq og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, som Frederikshavn Havn har underskrevet via en tinglysningsfuldmagt, kan fuldmagtsgiverne Mikkel

- Seedorff Sørensen og Bo Uggerly bevidne, at skødernes indhold stemmer med de indgåede aftaler, og at advokat Karsten Madsen har udarbejdet og underskrevet skøderne som aftalt.
- 5.10.6 Som **bilag 30** fremlægges eksempel på én af de tinglysningsfuldmagter, som de tegningsberettigede i Frederikshavn Havn har underskrevet den 18. november 2022 forud for skødernes tinglysning. Fuldmagten vedrører efter sit indhold matr.nr. 507a, Frederikshavn Bygrunde, men er til brug for skødet på matr.nr. 507bq. Som HjulmandKaptain forklarer i mail af 29. august 2022, jf. bilag 22, skal tinglysningsfuldmagter registreres således, at de matrikelnumre der overdrages, ikke nødvendigvis fremgår af fuldmagten. Dette skyldes, at flere matrikler kan være registreret på samme tinglysningsblad, f.eks. er matr.nr.507bq, Frederikshavn Bygrunde, registreret sammen med matr.nr. 507a, Frederikshavn Bygrunde, hvorfor der i fuldmagten til brug for overdragelsen af matr.nr. 507bq er anført, at fuldmagten vedrører matr.nr. 507a, Frederikshavn Bygrunde. Som **bilag 31** fremlægges et andet eksempel på en underskrevet tinglysningsfuldmagt vedrørende matr.nr. 507ch (delnr. 2 af matr.nr. 507ch). Som det fremgår, er begge tinglysningsfuldmagter underskrevet af administrerende direktør Mikkel Seedorff Sørensen og bestyrelsesformanden Bo Uggerhøj på vegne af Frederikshavn Havn i overensstemmelse med Frederikshavn Havns daværende tagningsregel.
- 5.10.7 Herudover fremlægges som **bilag 32** oversigt over, hvornår Frederikshavn Havn/ FH Ejendoms A/S' advokat har anmodet om fristudsættelser på de tinglyste skøder. Som det fremgår, anmodede BechBruun på vegne Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S om fristudsættelse på skøderne både den 29. maj 2024 og den 25. juni 2024. Senest på dette tidspunkt var Frederikshavn Kommunes advokat således fuldt ud bekendt med skødernes indhold, uden at Frederikshavn Kommune gjorde indsigelse mod aftalernes gyldighed. Fristen på skøderne er den 1. september 2024, og fristoverskridelsen kan indebære, at Tinglysningsretten sletter de tinglyste skøder, således at MARS's tingslige rettigheder ikke længere er sikret.
- 5.10.8 Ved bevisvurderingen af om der er indgået endelig aftale om ejendomsoverdragelserne, skal det desuden tillægges vægt, at MARS ikke var repræsenteret ved advokat, mens Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S var repræsenteret ved advokat Karsten Madsen. MARS har således stillet på, at det var tilstrækkeligt med de mundtlige aftaler, der blev bekræftet pr. mail, og da disse aftaler blev anmeldt til tinglysning i december 2022 netop med henvisning til købsaftalen af den 20. september 2021, havde MARS ingen anledning til også at forlange nye købsaftaler underskrevet.
- 5.10.9 Det er ligeledes uden betydning for gyldigheden af de indgåede aftaler, at skøderne ikke blev endeligt tinglyst. Tinglysningen er en sikringsakt, og det at skøderne kun er tinglyst med frist er uden betydning for, hvorvidt aftalerne er gyldige og bindende. Kun fordi Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S ikke havde fået relaxeret, og dermed var i misligholdelse overfor MARS, er der sket forsinkelse med tinglysning af skøderne. Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S fik først relaxeret pantehæftelserne efter knap 2 år (fra marts 2022 til januar 2024), og

efterfølgende trak BechBruun uberettiget den matrikulære sag tilbage på et tidspunkt, hvor Geodatastyrelsen var nået til "tinglysningsløjfen". Der henvises til det anførte i punkt 5.9.8 herom. Det er derfor ikke korrekt, når BechBruun i brevet af 3. september 2024 jf. bilag 11 postulerer, at *"der er en sådan usikkerhed omkring, hvad der materielt er aftalt mellem parterne, at de anmeldte skøder ikke kunne færdigbehandles i tinglysningssystemet"*.

5.11 De tegningsberettigede havde fuldmagt til at indgå aftale om de 3 ejendomsoverdragelser

5.11.1 Ved email af 17. oktober 2024 har Frederikshavn Havn, Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S gjort indsigelse om, at Mikkel Seedorff Sørensen og Bo Uggerly ikke havde fuldmagt til at forpligte Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S, jf. bilag 13.

5.11.2 Heroverfor gøres det gældende, at Mikkel Seedorff Sørensen og Bo Uggerly naturligvis havde fuldmagt til at forpligte Frederikshavn Havn, da dette følger af den dagældende tegningsregel for Frederikshavn Havn. Tinglysningsretten kontrollerer tegningsreglens overholdelse, når retten registrerer en tinglysningsfuldmagt. HjulmandKaptain må således nødvendigvis have fremsendt dokumentation for tegningsreglen og dokumentation for hvem, der var udpeget som henholdsvis direktør og bestyrelsesmedlemmer, da skøderne ellers ikke kunne være signeret ved brug af tinglysningsfuldmagter, som det fremgår, er tilfældet for så vidt angår skøderne i bilag 1 og 2. Der henvises i øvrigt til det allerede anførte ovenfor i afsnit 5.10. Frederikshavn Havn er således forpligtet af de underskrevne skøder, da de tegningsberettigede har handlet indenfor fuldmagtens grænser, og da MARS hverken indså eller burde indse, såfremt Mikkel Seedorff Sørensen og Bo Uggerly overskred deres beføjelser, jf. Aftalelovens § 10 og 11.

5.11.3 For så vidt angår FH Ejendom A/S' overdragelse af matr.nr. 507dy fremgår det af skødet, jf. bilag 3, at de tegningsberettigede i FH Ejendom A/S har underskrevet skødet direkte, dvs. ikke gennem en tinglysningsfuldmagt. Da tegningsreglen for FH Ejendom A/S indebar, at selskabet kunne tegnes af den administrerende direktør i forening med bestyrelsens formand, jf. bilag 29, indebærer det, at Bo Uggerly og Mikkel Seedorff Sørensen havde fuldmagt/tegningsret til at forpligte selskabet, jf. Selskabslovens § 135, og at selskabet dermed er bundet af Bo Uggerly og Mikkel Seedorff Sørensen's signering af det digitale skøde. Det fremgår ikke af det tinglyste skøde, hvem der har signeret skødet, men der henvises til mailen af den 21. december 2022 fra HjulmandKaptain, jf. bilag 24, hvoraf det fremgår, at skødet vedrørende matr.nr. 507 dy, skulle signeres af Bo Uggerly og Mikkel Seedorff Sørensen.

5.11.4 Det følger herefter af Selskabslovens § 136, at FH Ejendom A/S er forpligtet af den aftale, som de tegningsberettigede har indgået, medmindre

- 1) de tegningsberettigede har handlet i strid med de begrænsninger i deres beføjelser, som er fastsat i denne lov,

- 2) aftalen eller tilsagnet falder uden for kapitalselskabets formål og kapitalselskabet godtgør, at tredjemand vidste eller burde vide dette, eller
- 3) den tegningsberettigede har overskredet sin bemyndigelse eller væsentligt har tilsidesat selskabets interesser og tredjemand vidste eller burde vide dette.

Da ingen af disse betingelser i § 136 stk. 1, nr. 1-3 er opfyldt, indebærer det, at FH Ejendom A/S er bundet af den indgåede aftale.

5.12 **Krav om havnebestyrelsens godkendelse jf. forretningsordenens pkt. 6.5**

- 5.12.1 Som det fremgår af skrivelsen af den 12. august 2024, jf. bilag 9, har BechBruun endvidere henvist til, at det følger af Frederikshavns Havns forretningsorden af 6. april 2018, at køb og salg af fast ejendom kræver havnebestyrelsens godkendelse jf. pkt. 6.5.
- 5.12.2 Heroverfor gøres gældende, at den daværende bestyrelsesformand for Frederikshavn Havn, Bo Uggerhøj, netop signerede skødet på matr.nr. 507dy, jf. bilag 3, ligesom han underskrev de fornødne tinglysningsfuldmagter til brug for overdragelsen af matr.nr. 507bq og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, hvilket beviser, at havnebestyrelsen netop havde godkendt ejendomsoverdragelserne. Under alle omstændigheder er det uden betydning, såfremt havnebestyrelsen mod forventning ikke havde godkendt ejendomsoverdragelserne, da forretningsordenen alene er en intern bestemmelse, som efter mellemmandsretten ikke medfører aftalernes ugyldighed, da MARS hverken indså eller burde have indset, såfremt Bo Uggerly overskred sine beføjelser.
- 5.12.3 Det **bestrides** i øvrigt, at Mikkel Seedorff Sørensen og Bo Uggerly har overskredet deres beføjelser.

5.13 **De indgåede aftaler er ikke ugyldige i henhold til Aftalelovens regler**

- 5.13.1 Frederikshavn Kommunes indsigelse om at de indgåede ejendomsoverdragelser er ugyldige som følge af, at der hævdes at være et væsentligt misforhold mellem de ydelser, der skulle erlægges, afvises af MARS, og Frederikshavn Kommune **opfordres (3)** til at dokumentere, at der var et væsentligt misforhold mellem de udvekslede ydelser, herunder dokumentere, at overdragelserne indebar en klar formueforskydning til skade for Frederikshavn Havn og nu Frederikshavn Kommune.
- 5.13.2 Som det fremgår af købsaftalen benævnt "Agreement", underskrevet den 17. september 2019, fremgår det af købsaftalen:

"The transfer must be seen as part of the existing lease agreement and will be transferred to DKK 0,-"

Kim Thygesen og Mikkel Seedorff Sørensen vil kunne afgive nærmere forklaring om, hvorfor lejeforholdet mellem MARS og Frederikshavn Havn medførte aftalen om, at MARS skulle have bygningerne og arealet ved sandholm 55 (13.326m²/13.445m²) overdraget uden kontant betaling af en købesum.

5.13.3 Der er tale om ejendomsoverdragelser mellem professionelle parter, og Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S var som den eneste part repræsenteret ved advokat. Aftalerne om ejendomsoverdragelserne blev indgået over en årrække, og på intet tidspunkt gav Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S udtryk for utilfredshed med de indgåede aftaler. Tværtimod var det Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S, der efter råd fra egen advokat, tog initiativ til og ønskede en ændring af aftalen, som indebar, at MARS i stedet for at få overdraget 3 bygninger fik overdraget de 2 matrikler, som de 3 bygninger var placeret på. Ligeledes blev købesummernes fordeling på de 4 ejendomsoverdragelser ændret efter ønske fra Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S.

5.13.4 Hertil kommer at byrådet i Frederikshavn Kommune og den daværende borgmester, Birgit S. Hansen, var fuldt ud orienteret om ejendomsoverdragelserne. MARS forbeholder sig at fremlægge dokumentation for dette, når Frederikshavn Kommune har givet aktindsigt i relevante dokumenter herom. Endvidere vil Mikkel Seedorff Sørensen og Bo Uggerly kunne bevidne, at Frederikshavn Kommune og den øvrige daværende havnebestyrelse var fuldt ud bekendt med ejendomsoverdragelserne.

5.13.5 Endelig medfører det forhold, at parterne har handlet i tillid til de indgåede aftaler siden marts 2022, og i hvert fald siden skødernes tinglysning i december 2022, at det på ingen måde vil være urimeligt at gøre de indgåede aftaler gældende. I den forbindelse bemærkes, at Mikkel Seedorff Sørensen blev opsagt i januar 2024, og efterfølgende bortvist i april 2024. Desuagtet er det først i oktober 2024, at Frederikshavn Kommune overfor MARS hævder, at de indgåede aftaler skal tilsidesættes efter aftalelovens ugyldighedsregler.

5.14 **Passivitet**

5.14.1 Da både bestyrelse og direktion i Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S, Frederikshavn byråd og den daværende borgmester, har været fuldt ud bekendt med vilkårene for ejendomsoverdragelserne siden marts 2022, og da skøderne har været tinglyst siden december 2022, og dermed offentlig tilgængelige, har Frederikshavn Kommune/Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S under alle omstændigheder ved passivitet fortabt retten til at gøre indsigelse mod ejendomsoverdragelserne i 2024.

6. **ANBRINGENDER**

6.1 Til støtte for påstand 1, 2 og 3 gøres det gældende,

- 6.1.1 at der mellem parterne i marts 2022 blev indgået aftale om at ændre de 2 underskrevne købsaftaler, jf. bilag 5 og 6, til de aftaler der fremgår af de i december 2022 tinglyste skøder, jf. bilag 1, 2 og 3,
- 6.1.2 at ændringerne af de underskrevne købsaftaler blev aftalt efter ønske fra Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S jf. bilag 17, 18 og 20,
- 6.1.3 at der i december 2022 blev tinglyst skøder i overensstemmelse med de ændrede aftaler, jf. bilag 1-3,
- 6.1.4 at de tegningsberettigede i Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S signerede skøderne digitalt eller underskrev en tinglysningsfuldmagt til den berigtigende advokat til brug for tinglysningen af skøderne jf. bilag 1, 2 og 3,
- 6.1.5 at de tegningsberettigede i Frederikshavn Havn havde fuldmagt til at indgå aftale om overdragelsen af matr.nr. 507bq og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, og at de tegningsberettigede handlede indenfor deres beføjelser,
- 6.1.6 at MARS hverken indså eller burde have indset, såfremt de tegningsberettigede i Frederikshavn Havn ikke handlede indenfor deres beføjelser, hvorfor Frederikshavn Havn er forpligtet af de indgåede aftaler jf. Aftalelovens §§ 10 og 11,
- 6.1.7 at de tegningsberettigede i FH Ejendom A/S Havn havde fuldmagt til at indgå aftale om overdragelse af matr.nr. 507, Frederikshavn Bygrunde, og at de tegningsberettigede handlede indenfor deres beføjelser,
- 6.1.8 at MARS hverken indså eller burde have indset, såfremt de tegningsberettigede i FH Ejendom A/S ikke handlede indenfor deres beføjelser, hvorfor FH Ejendom A/S er forpligtet af de indgåede aftaler jf. Selskabslovens §§ 135 og 136,
- 6.1.9 at der ikke er grundlag for at tilsidesætte de indgåede aftaler om de 3 ejendomsoverdragelser helt eller delvist efter Aftalelovens ugyldighedsregler,
- 6.1.10 BechBruun har haft kendskab til de tinglyste skøder siden marts 2024, jf. bilag 7, at BechBruun i maj og juni 2024 på vegne Frederikshavn Kommune/FH Ejendom A/S anmodede Tinglysningsretten om fristforlængelse for at undgå en fristoverskridelse på de tinglyste skøder, jf. bilag 29, og at det desuagtet først er i oktober 2024, at Frederikshavn Kommune gør indsigelse om, at aftalerne bag skøderne skal tilsidesættes efter Aftalelovens ugyldighedsregler,

- 6.1.11 at Frederikshavn Kommune, den daværende bestyrelse i Frederikshavn Havn og bestyrelsen i FH Ejendom A/S har haft kendskab til ejendomsoverdragelserne i flere år, hvorfor de under alle omstændigheder ved passivitet har fortabt retten til at gøre indsigelse mod aftalernes gyldighed.
- 6.2 Til støtte for påstand 4 gøres det gældende,
- 6.2.1 at det forud for deponeringen af den samlede købesum kr. 9.000.000 den 30. december 2021 blev aftalt, at de 3 bygninger samt arealet ved Sandholm 55H (jf. købsaftalen bilag 6) skulle indgå i ejendomshandlen vedrørende matr.nr. 507eæ (Sandholm 55H), dvs. indgå i købsaftalen jf. bilag 5, og at det var forudsat, at der kun skulle lyses ét skøde for alle 4 ejendomsoverdragelser og at købesummen først skulle frigives, når dette skøde var tinglyst, jf. bilag 14,
- 6.2.2 at det mellem Frederikshavn Havn/FH Ejendom A/S og MARS er aftalt, at vilkårene i købsaftalen underskrevet den 20. september 2021, ("CONDITIONAL CONTRACT OF SALE"), jf. bilag 5, skulle være gældende for overdragelsen af matr.nr. 507bq, matr.nr. 507dy og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, således som det fremgår af de tinglyste skøder jf. bilag 1, 2 og 3, og som det fremgår af korrespondancen jf. bilag 14 og 15 samt "INTERNET FORTROLIGT NOTAT" jf. bilag 17,
- 6.2.3 at det derfor mellem parterne er aftalt eller forudsat, at der først kunne ske frigivelse af den deponerede købesum, kr. 9.000.000, når MARS havde opnået anmærkningsfrit skøde på alle 4 ejendomme, dvs. på matr.nr. 507eæ, matr.nr. 507bq, matr.nr. 507dy og delnr. 2 af matr.nr. 507ch, Frederikshavn Bygrunde, således som det er aftalt i købsaftalens pkt. 10.2, da de 4 ejendomsoverdragelser skulle betragtes som én samlet handel,
- 6.2.4 at hverken Frederikshavn Havn eller advokat Karsten Madsen krævede frigivelse af den deponerede købesum den 21. december 2022, hvor skødet på matr.nr. 507eæ var tinglyst anmærkningsfrit, jf. bilag 24, hvilket støtter aftalen/forudsætningen om, at frigivelse krævede endelig og anmærkningsfrit skøde på alle 4 ejendomme,
- 6.2.5 at der under alle omstændigheder ved det efterfølgende forløb fra december 2022, hvor Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S var i væsentlig misligholdelse overfor MARS, som følge af forsinkelsen med indfrielsen af pantehæftelser, som MARS ikke skulle overtage, er indgået stiltiende aftale om, at den deponerede købesum først skal frigives til henholdsvis Frederikshavn Havn/Frederikshavn Kommune og FH Ejendom A/S, når MARS har opnået anmærkningsfrit skøde på alle 4 ejendomme,
- 6.2.6 at aftalen om at der først skal ske frigivelse, når MARS har opnået anmærkningsfrit skøde på alle 4 ejendomme, støttes af at Frederikshavn Havn ikke har krævet frigivelse fra den 21.

december 2022 til den 12. august 2024, uanset at Frederikshavn Havn var meget fokuserede på, hvornår betingelsen for frigivelse var opfyldt allerede den 2. februar 2022 jf. bilag 15.

7. BEVISFØRELSE

7.1 Parts- og vidneforklaringer:

7.1.1 Forklaring fra partsrepræsentant Kim Thygesen.

7.1.2 Vidneforklaringer fra:

7.1.2.1 Advokat Karsten Madsen, HjulmandKaptain

7.1.2.2 Tidligere bestyrelsesformand for Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S Bo Uggerly

7.1.2.3 Tidligere administrerende direktør for Frederikshavn Havn og FH Ejendom A/S Mikkel Seedorff Sørensen

7.1.2.4 Operations- og projektchef, COO, Kim Nielsen fra Frederikshavn Havn

7.1.2.5 Økonomichef, CFO, Susanne Christiansen fra Frederikshavn Havn

7.1.2.6 Karina Egebak fra LE34, og

7.1.2.7 Trine Christiansen, Nordea.

7.2 Bilag

Bilag 1: Skøde vedr. matr.nr. 507bq tinglyst den 21. december 2022 med frist på matrikulær berigtigelse.

Bilag 2: Skøde vedr. delnr. 2 af matr.nr. 507ch tinglyst den 21. december 2022 med frist på matrikulær berigtigelse.

Bilag 3: Skøde vedr. matr.nr. 507dy tinglyst den 22. december 2022 med frist på matrikulær berigtigelse.

Bilag 4: Skøde vedr. matr.nr. 507eæ tinglyst endeligt den 19. december 2022.

Bilag 5: Købsaftale benævnt "CONDITIONAL CONTRACT OF SALE" underskrevet den 20. september 2021 samt en tidligere version underskrevet i 2019 og i ikke underskrevet version.

Bilag 6: Købsaftale benævnt "Agreement" underskrevet den 17. september 2019, samt i ikke underskrevet form".

Bilag 7: Skrivelse af den 8. marts 2024 fra BechBruun til MARS.

Bilag 8: Email fra MazantiAndersen til BechBruun af den 4. august 2024.

Bilag 9: Skrivelse af den 12. august 2024 fra BechBruun til MazantiAndersen.

Bilag 10: Skrivelse af den 21. august 2024 fra MazantiAndersen til BechBruun.

Bilag 11: Skrivelse af den 3. september 2024 fra BechBruun til MazantiAndersen.

Bilag 12: Skrivelse af den 10. oktober 2024 fra MazantiAndersen til BechBruun.

<u>Bilag 13:</u>	Mail af den 17. oktober 2024 fra BechBruun til MazantiAndersen.
<u>Bilag 14:</u>	Mailtråd af den 30. december 2021 mellem Kim Thygesen og Mikkel Seedorff Sørensen.
<u>Bilag 15:</u>	Mailtråd af den 2. februar 2022 mellem Trine Christiansen, Nordea og Mikkel Seedorff Sørensen.
<u>Bilag 16:</u>	Mail af den 2. februar 2022 fra Kim Thygesen til Mikkel Seedorff Sørensen.
<u>Bilag 17:</u>	Mailtråd af den 3. marts 2022 mellem Kim Nielsen og Karsten Madsen vedhæftet "INTERNT FORTROLIG KUNDENOTAT".
<u>Bilag 18:</u>	Mail af den 3. marts 2022 fra trine Christiansen, Nordea til Kim Thygesen med mødereferat.
<u>Bilag 19:</u>	Ikke underskrevet udkast til købsaftale mellem FH Ejendom A/S og MARS vedrørende matr.nr. 507dy dateret den 17. marts 2022.
<u>Bilag 20:</u>	Mailtråd af den 21. marts 2022 mellem Karsten Madsen og Susanne Christiansen.
<u>Bilag 21:</u>	Tinglysningsrids, skematisk redegørelse, ændringskort og måleblad udarbejdet af LE34 dateret den 19. april 2022.
<u>Bilag 22:</u>	Mail af den 29. august 2022 fra HjulmandKaptain til Kim Thygesen.
<u>Bilag 23:</u>	Mail af den 19. december 2022 fra HjulmandKaptain til Kim Thygesen.
<u>Bilag 24:</u>	Mail af den 21. december 2022 fra HjulmandKaptain til Kim Nielsen.
<u>Bilag 25:</u>	Mail af 26. januar 2023 fra fra HjulmandKaptain til Kim Thygesen.
<u>Bilag 26:</u>	Mail af den 1. maj 2023 fra HjulmandKaptain til Kim Nielsen.
<u>Bilag 27:</u>	Mailtråd af den 30. oktober 2023 mellem HjulmandKaptain og Kim Nielsen.
<u>Bilag 28:</u>	Mailtråd af den 30. november 2023 mellem HjulmandKaptain, Kim Thygesen og Kim Nielsen.
<u>Bilag 29:</u>	Udskrift fra Erhvervsstyrelsen vedr FH Ejendom A/S.
<u>Bilag 30:</u>	Tinglysningsfuldmagt vedr. matr.nr. 507a underskrevet af Bo Uggerhøj og Mikkel Seedorff Sørensen den 18. november 2022.
<u>Bilag 31:</u>	Tinglysningsfuldmagt vedr. matr.nr. 507ch, delareal 2, underskrevet af Bo Uggerhøj og Mikkel Seedorff Sørensen den 18. november 2022.
<u>Bilag 32:</u>	Oversigt over påtegninger på de tinglyste skøder vedr. matr.nr. 507dy, 507bq og delnr. 2 af matr.nr. 507ch

8. **PROVOKATIONER**

8.1 **Sagsøgerens provokationer**

- 8.1.1 Frederikshavn Kommune opfordres (1) til at fremlægge de kommunale godkendelser af den matrikulære sag.

8.1.2 Frederikshavn Kommune opfordres (2) til at fremlægge uddrag af referatet fra byrådsmødet den 29. november 2023, idet omfang det omhandler de 3 ejendomshandler.

8.1.3 Frederikshavn Kommune opfordres (3) til at dokumentere, at der var et væsentligt misforhold mellem de udvekslede ydelser, herunder dokumentere, at overdragelserne indebar en klar formueforskydning til skade for Frederikshavn havn og nu Frederikshavn Kommune.

9. SAGENS BEHANDLING

9.1 Sagsøgerens forslag til sagens behandling

9.1.1 Sagsøgeren finder, at sagen kan afgøres af én dommer jf. retsplejelovens § 12, og at der ikke bør medvirke sagkyndige dommere under sagen, jf. retsplejelovens § 20.

9.1.2 Sagsøgeren begærer ikke sagen henvist til Sø- og Handelsretten eller Landsretten.

9.1.3 Sagsøgeren finder, at der først efter udvekslingen af replik forventes at være grundlag for at afholde møde i medfør af retsplejelovens § 353.

10. PROCESSUELLE MEDDELELSER

10.1.1 Processuelle meddelelser i sagen kan stiles til advokat Susanne Ingemann, Mazanti-Andersen Advokatpartnerselskab, Klosterbakken 12, 5000 Odense, tlf. 5179 4737, sin@mazanti.dk.

11. MOMS

11.1.1 Sagsøgeren er momsregistreret.

Odense, den 5. november 2024.

Susanne Ingemann,
Advokat